

## **Mitwirkungsbericht vom 30. Januar 2017 zur Mutation Zonenplanung Siedlung – QP „Mitenand“**

2016-92

### **Vorlage für die Gemeindeversammlung vom 22. März 2017**

#### **Mutationsunterlagen:**

- Mutationsplan zum Zonenplan Siedlung; M 1:1'000
  - Quartierplan, m 1:200
  - Quartierplanreglement
  - Planungsbericht nach Art. 47 RBV
- 

#### **Vorbemerkungen:**

Die zur Vorprüfung an das kantonale Amt für Raumplanung eingereichten Unterlagen wurden in der Zeit vom 18. bis 28. November 2016 zur Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt Nr. 46 vom 17. November 2016 publiziert. Die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Biel-Benken wurden mit einem Informationsblatt darüber orientiert.

#### **Schriftliche Eingaben:**

- **Alice und Marco De Tomasi**, Leuegässli 9, 4105 Biel-Benken, Schreiben vom 26. November 2016
- **Margrit Renz**, Gisshübelweg 18, 4105 Biel-Benken, Schreiben vom 26. November 2016

## Quartierplan „Mitenand“

### Anträge im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Mutation Zonenplan Siedlung, Quartierplan „Mitenand“

26. November 2016, Frau und Herr Alice und Marco De Tomasi, Leuegässli 9, 4105 Biel-Benken

Lfn.-Nr. 2016-92

Nr.	Antrag, Hinweis, Einwand etc.	Gesprächsergebnisse, Stellungnahme Gemeinderat	Entscheid des Gemeinderates vom <b>30.01.2017</b>
1.1	<p>Frage:</p> <p>Wir haben die Unterlagen zum Quartierplan "Mitenand" angesehen. Dabei ist geplant, das grössere, hintere Gebäude auf die Baulinie entlang der Langgartenstrasse zu stellen.</p> <p>Aus dem Plan geht hervor, allerdings nicht sehr deutlich, dass eine weitere Baulinie für ein allfälliges, allerdings bei der bestehenden Mauer sehr schmales Trottoir auf der linken Strassenseite eingetragen ist. Haben wir das so richtig erkannt?</p>	<p>Gespräch vom <b>10.01.2017</b>, 17:00-17:25 Uhr</p> <p>Der Quartierplan Mitenand wird entlang der Fraumat-tenstrasse, der Langgartenstrasse und dem Landskronweg von bestehenden Baulinien umschlossen.</p> <p>In der Kernzone umschliessen die Baulinien in der Regel die äussere Gebäudeflucht zur Strassenseite der alten Liegenschaften. Dadurch wird dem historisch gewachsenen Dorfkerncharakter Rechnung getragen.</p>	<p>Frage beantwortet, kein Entscheid erforderlich.</p>
1.2	<p>Frage:</p> <p>Wir nehmen an, dass auch Ihnen die äusserst prekären Verhältnisse in diesem Abschnitt der Langgartenstrasse bekannt sind, vor allem natürlich während den "Znüni-Pausen" der Handwerker, aber nicht nur. Als Fussgänger, der die nahe Busstation erreichen muss, ist man gezwungen, die Fahrbahn der Autos zu benutzen und kann hoffen, dass man von den Fahrzeugen auch gesehen wird. Kreuzen sich zwei Fahrzeuge, muss man sich in den Graben oder sonst wohin verdrücken, um nicht angefahren zu werden.</p>	<p>Mit der Mutationsbewilligung vom 28. Juli 2015 (Mutationplan Nr. 1696) wurde die benötigte Fläche für das Trottoir an die Langgartenstrasse abgetreten. Das Trottoir wird nach der Realisierung des Quartierplanes erstellt.</p> <p>Das Trottoir wird gemäss bewilligtem Bau- und Strassenlinienplan Nr. 8 beim Baubereich C ca. 80cm breit sein. Es wird auf ähnliche Situationen z.B. bei der Hauptstrasse verwiesen.</p> <p>Bis zur Realisierung des Quartierplanes „Mitenand“ bleibt die jetzige Situation ohne Trottoir beim Baubereich C bestehen.</p> <p>Die Gemeinde Biel-Benken beabsichtigt das Trottoir inkl. Strassenbeleuchtung entlang der Parzelle Nr. 3 nach der Erstellung des Quartierplanes auszubauen.</p>	<p>Situation erläutert, kein Entscheid erforderlich.</p>

1.3	<p>Anmerkung:</p> <p>Es wurden in letzter Zeit diverse Trottoirs in der Gemeinde an wesentlich weniger frequentierten Strassen gebaut.</p>	<p>Die Planung und Gestaltung des Strassenraums erfolgt gemäss rechtsgültigem Strassennetzplan, beinhaltend die verschiedenen Strassentypen. Die Detailmasse der Strassentypen sind in den rechtsgültigen Bau- und Strassenlinienplänen ersichtlich.</p>	<p>Situation erläutert, kein Entscheid erforderlich.</p>
-----	--	--	--

## Quartierplan „Mitenand“

### Anträge im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Mutation Zonenplan Siedlung, Quartierplan „Mitenand“

26. November 2016, Frau **Margrit Renz**, Gisshübelweg 18, 4105 Biel-Benken

Lfn.-Nr. **2016-92**

Nr.	Antrag, Hinweis, Einwand etc.	Gesprächsergebnisse, Stellungnahme Gemeinderat	Entscheid des Gemeinderates vom <b>30. 01. 2017</b>
1.1	<p>Anmerkung:</p> <p>Die Parzelle ist mit dem Projekt «Mitenand» nicht optimal genutzt, d.h. Bebauung und Nutzung wurden nicht voll ausgeschöpft. Alle reden von grösstmöglicher Ausnutzung von Bauland, «Mitenand» entspricht dem nicht.</p>	<p>Gespräch vom <b>10.01.2017</b>, 17:25-18:15 Uhr</p> <p>Die Parzelle befindet sich in der Kernzone. Der Zonenplan Siedlung verlangt, dass das Gebäudevolumen in etwa erhalten bleibt und gibt siedlungsplanerische Qualitäten vor. Das Projekt Mitenand ersetzt das Abbruchvolumen nicht nur, es überschreitet es sogar, d.h. die Ausnutzung ist leicht erhöht. Die Ausnutzung betreffend Wohnungszahl und Gemeinschaftsräume ist optimal. Sie übertrifft die minimalen Wettbewerbsvorgaben klar.</p>	<p>Situation erläutert, kein Entscheid erforderlich.</p>
1.2	<p>Anmerkung:</p> <p>Die zwei miteinbezogenen Gebäude sind für Alterswohnungen nicht geeignet; Umbau/Renovation der Häuser ist zu kompliziert und kommt zu teuer. - Es bestehen keine Auflagen, die alten Häuser zu erhalten.</p>	<p>Die beiden Gebäude sind im Zonenplan Siedlung Dorfkern Biel als erhaltenswerte Bauten klassiert. Art. 15 Abs. 3 ZRS: Die Lage und das Volumen der erhaltenswerten Bauten sind für das Dorfbild von Bedeutung. Sie sind – soweit bautechnisch und wohngygienisch sinnvoll – zu erhalten.</p> <p>Der Umbau des Chreemer Kari Hauses ist gut möglich und erlaubt eine Mischung von Alterswohnungen mit hohem Wohnkomfort. Jede Wohnung ist hindernisfrei begehbar und verfügt über ein besonderes Ambiente. Dies wird vor allem von älteren Menschen geschätzt. Beim Haus an der Langgartenstrasse zeigt sich erst nach den Untersuchungen des Ingenieurbüros, in welchem Umfang es saniert werden muss.</p>	<p>Situation erläutert, kein Entscheid erforderlich.</p>
1.3	<p>Anmerkung:</p> <p>Von einer kleinen Gruppe (Vorstand der Wohngenossenschaft) wird das vorliegende Projekt der Bevölkerung von Biel-Benken aufgezwungen. Es</p>	<p>Für die Überbauung der Parzelle 3613 wurde ein Planungswettbewerb durchgeführt. Das Wettbewerbsverfahren wurde offen kommuniziert und an der WGS-GV</p>	<p>Situation erläutert, kein Entscheid erforderlich.</p>

	wurde nie abgeklärt, was die EinwohnerInnen wollen.	vom 24. September 2015 von den Genossenschaftsmitgliedern gutgeheissen. Das Preisgericht wurde an derselben WGS-GV gewählt. Es bestand aus drei Fachpreisrichtern plus Ersatz, alles Architekten, und drei Sachpreisrichtern plus Ersatz, alle aus dem Vorstand. Die Ergebnisse der Umfrage der Kommission für Altersfragen flossen ins Wettbewerbsprogramm ein (Punkt 3: Wettbewerbsaufgabe).	
1.4	Anmerkung:  Die StimmbürgerInnen hatten keine Möglichkeit, das Projekt «Mitenand» mit einem Projekt ohne bestehende Gebäude zu vergleichen.	Das Wettbewerbsverfahren wurde offen kommuniziert und an der WGS-GV vom 24. September 2015 von den Genossenschaftsmitgliedern gut geheissen. Das Wettbewerbsprogramm stellt es den Architekten frei, ob sie die Gebäude abbrechen oder nicht. Gemäss Zonenplan Siedlung handelt es sich um erhaltenswerte Bauten. Aus den fünf eingereichten Projekten wählte das Preisgericht einstimmig das Projekt „Mitenand“ aus. Es überzeugt städtebaulich und behält die bewährte Anordnung der alten Gebäude bei.	Situation erläutert, kein Entscheid erforderlich.
1.5	Forderung:  Darum muss ein Vergleichs-Projekt erstellt werden: 1. Projekt ohne bestehende Bauten 2. Bebauung und Nutzung <u>optimal</u> ausschöpfen 3. Alle Wohnungen mit gleichem Komfort und Helligkeit sowie Lift	Dieser Antrag wurde an der WGS-GV vom 24. Mai 2016 von den Genossenschaftsmitgliedern abgelehnt (21 Ja, 59 Nein, 2 Enthaltungen).	Der Gemeinderat ist nicht zuständig für das konkrete Bebauungsprojekt.
1.6	Meine Idee für ein Projekt ohne bestehende Häuser:  Ein Neubau parallel zur Fraumattenstrasse, ein Neubau parallel zur Langgartenstrasse. Beide Gebäude sind durch Treppenhaus und Lift an der Ecke Fraumattenstr. /Langgartenstr. miteinander verbunden. Die Wohnungen werden über Veranden erschlossen. Westseits bleibt genügend Raum für die Begegnungszone. Möglichst flache Satteldächer,	Das Projekt „Mitenand“ wurde an der WGS-GV vom 24. Mai 2016 genehmigt. Der Antrag „Neuprojektierung“ wurde an der gleichen WGS-GV abgelehnt.	Der Gemeinderat ist nicht zuständig für das konkrete Bebauungsprojekt.

	<p>damit der Wohnraum im Dachgeschoss optimal nutzbar wird.</p> <p>Für die Aufteilung des gesamten Wohnraums und Anderem sollte die Umfrage «Altersgerechtes Wohnen im Alter in Biel-Benken» von Ende Juni 2013 der Kommission für Altersfragen beigezogen werden. Darin sind auch die verschiedenen Wünsche der Beteiligten ersichtlich.</p> <p>Bei genügend Wohnungen wäre es wünschenswert, wenn wenige Wohnungen an jüngere Personen vermietet würden. So könnte einem «Altersgetto» vorgebeugt werden. Es gäbe eine Durchmischung von Alt und Jung, was dem heutigen Trend für Wohnen im Alter entspräche.</p>	<p>Die Ergebnisse der Umfrage der Kommission für Altersfragen flossen ins Wettbewerbsprogramm ein (Punkt 3: Wettbewerbsaufgabe).</p> <p>Laut Baurechtsvertrag Kapitel III, 3.1 müssen auf der Baurechtsparzelle 3613 Alterswohnungen erstellt werden. Einer Änderung muss die Baurechtsgeberin, also die Gemeinde, vorher schriftlich zustimmen. Der Baurechtsvertrag wurde am 24. September 2015 von den Genossenschaftsmitgliedern gut geheissen und an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2015 von den Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde Biel-Benken genehmigt.</p> <p>Auszug aus dem Baurechtsvertrag: Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt und verpflichtet, im Rahmen der geltenden Bau- und Zonenvorschriften des Kantons und der Gemeinde auf der Baurechtsparzelle Nr. 3613 Alterswohnungen zu erstellen und zu betreiben. Dieser Zweck darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin nicht geändert werden.</p>	<p>Der Gemeinderat ist nicht zuständig für das konkrete Bebauungsprojekt.</p> <p>Situation erläutert, kein Entscheid erforderlich.</p>
--	---	--	--



**Zusammenfassung zu den Anregungen:**

- Herr und Frau De Tomasi nehmen das Gesprächsresultat und die Stellungnahme des Gemeinderates zustimmend zur Kenntnis.
- Die Fragen und Forderungen von Frau Margrit Renz beziehen sich praktisch ausschliesslich auf die Meinungsfindung der Wohngenossenschaft Chreemer Kari.
- Keines der beim WGS-Wettbewerb eingereichten und bewerteten Projekte genügt den Wünschen und Anforderungen von Frau Margrit Renz.

**Vorprüfung vom 23. Januar 2017:**

Siehe separater Bericht BA (Beilage 1)

**Beilagen:**

- Keine

Biel-Benken, 12. Januar 2017 / Enrico Andreotti